A

MOHD HASSAN MAT ARIFFIN lwn. SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BHD & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KANGAR
ARIK SANUSI YEOP JOHARI PK
[SAMAN PEMULA NO: RA-24NCvC-15-04-2023]
7 FEBRUARI 2024

C

Abstrak – *Seorang pentadbir harta pusaka mempunyai kepentingan sah dan benefisial dan menggalas kewajipan, kepentingan dan peranan si mati. Oleh itu, pentadbir harta pusaka mempunyai locus standi dari segi undang-undang dan kuasa yang sama dengan si mati dalam apa-apa kausa tindakan peninggalan si mati, untuk menyaman mana-mana pihak.*

D

PROSEDUR SIVIL: *Locus standi – Lelongan awam – Lelongan awam hartanah milik si mati – Pentadbir harta pusaka memfailkan permohonan membatalkan lelongan awam – Sama ada pentadbir harta pusaka mempunyai locus standi memfailkan permohonan*

E

PEWARISAN: *Harta pusaka – Pentadbiran – Lelongan awam hartanah milik si mati/harta pusaka – Pentadbir harta pusaka memfailkan permohonan membatalkan lelongan awam – Sama ada pentadbir harta pusaka mempunyai locus standi memfailkan permohonan – Sama ada permohonan pembatalan bermerit – Akta Probet dan Pentadbiran 1959, s. 59*

F

Plaintif adalah suami dan pentadbir harta pusaka si mati, iaitu pemilik asal 1/1 bahagian tanah ('hartanah'). Semasa hayatnya, si mati dan D Zunas Maju Sdn Bhd ('DZM') telah membuat satu perjanjian jual beli atas hartanah tersebut. Berikutan satu penghakiman Mahkamah Tinggi Kangar, perjanjian jual beli tersebut telah diisytiharkan terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Walau bagaimanapun, DZM telah menggadaikan hartanah tersebut pada defendan pertama sebagai jaminan buat kemudahan pembiayaan. Akibat kegagalan DZM menyelenggara kemudahan pembiayaan tersebut, defendan pertama telah memperoleh penghakiman terus daripada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur untuk sejumlah RM2,396,914.71. Satu lelongan awam terhadap hartanah tersebut telah ditetapkan. Plaintif memfailkan permohonan ini, dalam kapasitinya sebagai pentadbir harta pusaka si mati, memohon agar perintah jualan atas permintaan pemegang gadaian untuk lelongan awam tersebut dibatalkan atas alasan: (i) Mahkamah Tinggi Kangar telah memutuskan bahawa perjanjian jual beli hartanah tersebut terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

G

H

I

(ii) DZM bukan lagi pemilik berdaftar hartanah tersebut dan hartanah itu perlu dikembalikan dan/atau dipindah milik kepada pemilik asal, iaitu si mati, dan seterusnya diturun milik kepada plaintif sebagai waris. Isu-isu yang timbul untuk diputuskan adalah (i) sama ada plaintif mempunyai *locus* untuk memfailkan permohonan ini; dan (ii) sama ada terdapat merit dalam permohonan plaintif.

Diputuskan (membenarkan permohonan):

(1) Plaintif telah dilantik sebagai pentadbir harta pusaka si mati melalui satu geran surat kuasa mentadbir yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kangar. Sebagai pentadbir yang sah harta pusaka si mati, plaintif mempunyai 'legal and beneficial interests' atas hartanah tersebut dan telah 'step into the shoes of the deceased' dalam menuntut hak si mati dan/atau plaintif atas hartanah tersebut, sebagaimana si mati berhak membuat tuntutan tersebut semasa hayatnya. Oleh itu, plaintif mempunyai *locus* dari segi undang-undang untuk menyaman defendan-defendan. Ini selaras dengan s. 59 Akta Probet dan Pentadbiran 1959 dan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam *He-Con Sdn Bhd v. Bulyah Ishak & Anor And Another Appeal*. (perenggan 14-16)

(2) Permohonan plaintif bermerit atas alasan: (i) penghakiman Mahkamah Tinggi Kangar telah memutuskan bahawa perjanjian jual beli tersebut terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Oleh itu, pendaftaran pindah milik hartanah tersebut, daripada nama si mati kepada DZM, adalah tidak sah dan terbatal; (ii) berikutan keputusan Mahkamah Tinggi Kangar, gadaian hartanah yang dibuat oleh DZAM pada defendan pertama tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan; dan (iii) keputusan Mahkamah Tinggi Kangar tersebut telah dirayu oleh DZM tetapi masih belum didengar dan diputuskan oleh Mahkamah Rayuan. Oleh itu, tindakan lelongan awam tidak wajar diteruskan. (perenggan 19-23)

Kes-kes yang dirujuk:
He-Con Sdn Bhd v. Bulyah Ishak & Anor And Another Appeal [2020] 7 CLJ 271 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Probate and Administration Act 1959, s. 59

Bagi pihak plaintif - Zaidi Abdul Hamid; T/n Zaidi & Assocs
Bagi pihak defendan pertama - Amelda Md Din & Sitti Salehah Bura Era; T/n Amelda Fuad Abi & Aidil
Bagi pihak defendan kedua - Ainul Wardah Shahidan; Penolong Penasihat Undan-Undang Negeri Perlis

Dilaporkan oleh Najib Tamby

A

PENGHAKIMAN

Arik Sanusi Yeop Johari PK:

Pendahuluan

B **[1]** Dalam tindakan ini, plaintif telah memfailkan permohonan saman pemula (lampiran 1) dan perakuan segera (lampiran 2) bertarikh 28 April 2023 terhadap defendan pertama dan defendan kedua bagi mendapatkan perintah-perintah seperti yang berikut:

C (i) satu perintah bahawa lelongan awam ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik No. GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut") yang dipohon oleh defendan pertama selaku pemegang gadaian kepada hartanah tersebut adalah dibatalkan susulan dari penghakiman yang diberikan oleh Mahkamah Tinggi Kangar bertarikh 22 Februari 2022 melalui Writ Saman No. RA-22NCvC-1-02/2018 yang memutuskan bahawa

D perjanjian jual beli bertarikh 9 April 2012 ke atas hartanah tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(ii) satu perintah bahawa pentadbir tanah dan/atau Pendaftar Hakmilik Pejabat Tanah dan Galian Perlis hendaklah membatalkan segala prosiding lelongan awam ke atas hartanah tersebut dengan serta-merta;

E (iii) satu perintah bahawa defendan pertama dengan sendirinya dan/atau wakilnya dan/atau ejen-ejennya dan/atau pekerjanya adalah diestop daripada melaksanakan segala prosiding lelongan awam ke atas hartanah tersebut;

(iv) kos dalam permohonan ini adalah kos dalam kausa; dan

F (v) selanjutnya relif atau perintah lain yang dianggap sesuai dan adil oleh Mahkamah yang Mulia ini.

[2] Plaintif telah membuat permohonan tersebut berdasarkan alasan-alasan berikut:

G (i) plaintif adalah suami dan wakil mutlak/penerima surat kuasa wakil Yong Hafizah binti Hassan Basri (No. K/P: 680825-09-5000) yang merupakan pemilik asal ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik No. GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut");

H (ii) suatu perjanjian jual beli ke atas hartanah tersebut telah dibuat antara Yong Hafizah binti Hassan Basri (pemilik berdaftar/penjual) dan D Zunas Maju Sdn Bhd (pembeli) bertarikh pada 9 April 2012;

(iii) melalui penghakiman Mahkamah Tinggi Kangar bertarikh 22 Februari 2022, adalah dihakimkan dan diisytiharkan antara lain bahawa

I perjanjian jual beli ke atas hartanah tersebut antara Yong Hafizah binti Hassan (pemilik berdaftar/penjual) dan D Zunas Maju Sdn Bhd (pembeli) bertarikh pada 9 April 2012 adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(iv) plaintif juga telah dilantik sebagai pentadbir kepada harta pusaka Yong Hafizah binti Hassan Basri pada 3 Januari 2023 melalui Geran Surat Kuasa Mentadbir No. RA-31NCvC-15-10/2022 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kangar;

(v) maka, D Zunas Maju Sdn Bhd bukan lagi pemilik berdaftar terhadap hartanah tersebut dan hartanah tersebut perlu dikembalikan dan/atau dipindahmilik kepada pemilik asal, iaitu Yong Hafizah binti Hassan dan seterusnya diturunmilik kepada plaintif sebagai waris; dan

(vi) oleh itu, defendan pertama sudah tiada *locus* untuk melelong hartanah tersebut yang telah dikembalikan pemilikannya kepada pemilik asal, iaitu Yong Hafizah binti Hassan Basri dan seterusnya diturunmilik kepada plaintif sebagai waris.

[3] Setelah mahkamah ini meneliti, menilai dan mempertimbangkan saman pemula plaintif tersebut, afidavit-afidavit yang telah difailkan oleh plaintif dan defendan-defendan serta penghujahan dan nas-nas undang-undang yang dikemukakan oleh plaintif dan defendan-defendan, pada 25 Ogos 2023, mahkamah ini telah membenarkan permohonan plaintif tersebut dan memberikan perintah seperti yang berikut:

(i) satu perintah bahawa lelongan awam ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik No. GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut") yang dipohon oleh defendan pertama selaku pemegang gadaian kepada hartanah tersebut adalah dibatalkan susulan dari penghakiman yang diberikan oleh Mahkamah Tinggi Kangar bertarikh 22 Februari 2022 melalui Writ Saman No. RA-22NCvC-1-02/2018 yang memutuskan bahawa perjanjian jual beli bertarikh 9 April 2012 ke atas hartanah tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(ii) satu perintah bahawa pentadbir tanah dan/atau Pendaftar Hakmilik Pejabat Tanah dan Galian Perlis hendaklah membatalkan segala prosiding lelongan awam ke atas hartanah tersebut dengan serta-merta;

(iii) satu perintah bahawa defendan pertama dengan sendirinya dan/atau wakilnya dan/atau ejen-ejennya dan/atau pekerjanya adalah diestop daripada melaksanakan segala prosiding lelongan awam ke atas hartanah tersebut;

(iv) kos sebanyak RM5,000 dibayar oleh defendan pertama kepada plaintif; dan

(v) tiada perintah mengenai kos terhadap defendan kedua.

[4] Defendan pertama yang tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut telah merayu terhadap keseluruhan keputusan itu. Notis rayuan telah difailkan oleh defendan pertama pada 28 Ogos 2023.

A **Fakta Dan Latar Belakang Kes**

[5] Dalam tindakan saman pemula ini, plaintif adalah suami dan wakil mutlak/penerima surat kuasa wakil Yong Hafizah binti Hassan Basri (si mati) yang merupakan pemilik asal ke atas 1/1 bahagian tanah bernombor pendaftaran Hakmilik No. GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut") (rujuk eks. "MH-1" – lampiran 3).

[6] Plaintif telah dilantik sebagai pentadbir kepada Harta Pusaka Yong Hafizah Binti Hassan Basri (si mati) pada 3 Januari 2023 melalui Geran Surat Kuasa Mentadbir No. RA-31NCvC-15-10/2022 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kangar (rujuk eksh. "MH-2" – lampiran 3).

[7] Defendan pertama adalah sebuah bank yang telah memberikan Kemudahan Pembiayaan Islamik Commodity Murabahah Term Financing-i (CMTF-i) (selepas ini dirujuk sebagai "kemudahan pembiayaan CMTF-i tersebut") berjumlah RM2,009,500 kepada sebuah syarikat bernama D Zunas Maju Sdn Bhd.

[8] Defendan kedua adalah Pentadbir Tanah Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perlis.

[9] Sebagai jaminan kepada kemudahan pembiayaan CMTF-i tersebut, D Zunas Maju Sdn Bhd telah menggadai hartanah tersebut kepada defendan pertama melalui nombor perserahan 3630/2012 pada 22 Oktober 2012 (rujuk eksh. "ZO-1" – lampiran 9) dan penjamin-penjamin bagi pembiayaan tersebut adalah Norazuna binti Jusoh dan Mahtar bin Mansor (suami Norazuna binti Jusoh).

[10] Akibat daripada kegagalan D Zunas Maju Sdn Bhd dan penjamin-penjaminnya menyelenggara kemudahan pembiayaan CMTF-i tersebut, defendan pertama telah memperolehi penghakiman terus daripada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 30 Januari 2023 melalui writ saman No. WA-22M-158-04/2022 untuk sejumlah RM2,396,914.71 setakat 20 April 2022.

[11] Melalui suatu perintah jualan atas permintaan pemegang gadaian PTG.Ps (R) 1/80F 2554 (10), suatu lelongan awam terhadap hartanah tersebut telah ditetapkan pada 9 Mei 2023 pada jam 11 pagi di Perkarangan Pejabat Tanah dan Galian, Negeri Perlis.

[12] Berikutan daripada suatu penghakiman bertarikh 22 Februari 2022 yang diperolehi oleh plaintif bersama Yong Hafizah binti Hassan Basri (si mati) melalui suatu perbicaraan penuh dalam tindakan Writ Saman No. RA-22NCvC-1-02/2018 (rujuk eksh. "MH-4"), plaintif telah memfailkan saman pemula tersebut supaya perintah jualan atas permintaan pemegang gadaian PTG.Ps (R) 1/80F 2554 (10) untuk lelongan awam tersebut dibatalkan. Antara alasan plaintif adalah seperti yang berikut:

(i) dalam tindakan Writ Saman No. RA-22NCvC-1-02/2018, Mahkamah Tinggi Kangar telah memutuskan bahawa perjanjian jual beli tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(ii) oleh itu, D Zunas Maju Sdn Bhd bukan lagi pemilik berdaftar hartanah tersebut dan hartanah tersebut perlu dikembalikan dan/atau dipindahmilik kepada pemilik asal, iaitu Yong Hafizah binti Hassan dan seterusnya diturunmilik kepada plaintif sebagai waris; dan

(iii) oleh itu, defendan pertama tiada *locus* untuk melelong hartanah tersebut yang telah dikembalikan pemilikannya kepada pemilik asal, iaitu Yong Hafizah binti Hassan Basri dan seterusnya diturunmilik kepada plaintif sebagai waris.

Isu Yang Berbangkit

[13] Isu yang berbangkit dalam tindakan ini ialah:

(i) sama ada plaintif mempunyai *locus* untuk memfailkan saman pemula tersebut; dan

(ii) sama ada terdapat merit dalam permohonan saman pemula plaintif tersebut.

Analisis, Dapatan Dan Keputusan Mahkamah Ini

Isu Pertama

[14] Mengenai isu pertama, plaintif telah memfailkan saman pemula tersebut atas kapasitinya sebagai pentadbir kepada harta pusaka Yong Hafizah binti Hassan Basri (si mati). Plaintif telah dilantik sebagai pentadbir kepada harta pusaka Yong Hafizah binti Hassan Basri (si mati) pada 3 Januari 2023 melalui Geran Surat Kuasa Mentadbir No. RA-31NCvC-15-10/2022 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kangar.

[15] Pada pendapat mahkamah ini, sebagai pentadbir yang sah kepada harta pusaka Yong Hafizah Binti Hassan Basri (si mati), plaintif mempunyai legal and beneficial interest ke atas hartanah tersebut dan step into the shoes of the deceased dalam menuntut hak si mati dan/atau plaintif ke atas hartanah tersebut, iaitu sepertimana si mati berhak membuat tuntutan tersebut semasa hayatnya. Oleh itu, plaintif mempunyai *locus* dari segi undang-undang untuk menyaman defendan-defendan melalui saman pemula tersebut.

[16] Dapatan mahkamah ini adalah selaras dengan s. 59 Akta Probet dan Pentadbiran 1959 (Akta 97) yang memperuntukkan seperti yang berikut:

> **Rights of action of personal representative**
>
> 59. Subject to any other written law, *a personal representative has the same powers to sue in respect of all causes of action that survive the deceased, and may exercise the same power for the recovery of debts due to him at the time of his death as the deceased had when living*.
>
> (penekanan ditambah)

[17] Selanjutnya, dapatan mahkamah ini adalah selaras dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *He-Con Sdn Bhd v. Bulyah Ishak & Anor And Another Appeal* [2020] 7 CLJ 271; [2020] 4 MLJ 662 yang disampaikan oleh Abang Iskandar FCJ seperti yang berikut:

> [95] In the final analysis, we are left with the following scenario. The first defendant, having been rendered a bare trustee for the deceased, had no interest whatsoever in the said property. The fourth defendant had a registered interest in the charge that was defeasible, as it was obtained from the first defendant *via* a void instrument. *The plaintiffs, being the administrators of the estate of the deceased, who was a beneficial owner of the said property are therefore the rightful owner, albeit an equitable one. As was observed by Lord Russel of Killowen in Oh Hiam & Ors v. Tham Kong [1980] CLJU 53; [1980] 1 LNS 53; [1980] 2 MLJ 159, PC ('Oh Hiam's case') that 'the Torrens System is designed to provide simplicity and certitude in transfer of land which is amply achieved without depriving equity of the ability to exercise its jurisdiction in personam on grounds of conscience'. The applicability of rules of equity in our country, as stated by Justice Peh Swee Chin in Yeong Ah Chee's case is founded upon the Civil Law Act 1956*. This was accepted and reiterated by the apex court again in the *Samuel Naik* case, against which we could find no reason to offer a contrarian view.
>
> (penekanan ditambah)

[18] Oleh itu, mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan defendan pertama bahawa plaintif tidak mempunyai *locus* untuk memfailkan tindakan saman pemula tersebut.

Isu Kedua

[19] Mengenai isu kedua, mahkamah ini berpendapat bahawa permohonan saman pemula plaintif tersebut adalah bermerit.

[20] Alasan mahkamah ini adalah seperti di bawah.

[21] Pertama, lanjutan daripada penghakiman Mahkamah Tinggi Kangar pada 22 Februari 2022 dalam kes Writ Saman No. RA-22NCvC-1-02/2018 yang memutuskan bahawa perjanjian jual beli tersebut sebagai terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan, maka pendaftaran pindah milik hartanah tersebut daripada nama Yong Hafizah binti Hassan Basri (si mati penjual) kepada D Zunas Maju Sdn Bhd (pembeli) adalah tidak sah dan terbatal (atas alasan baki harga jual beli hartanah tersebut tidak dijelaskan sepenuhnya oleh pembeli kepada penjual sebagaimana yang dinyatakan dalam alasan penghakiman Mahkamah Tinggi Kangar tersebut). Sesalinan alasan penghakiman tersebut dilampirkan di sini sebagai lampiran A. (Dilampirkan di akhir alasan penghakiman ini)

[22] Kedua, kesan daripada keputusan Mahkamah Tinggi Kangar tersebut juga mengakibatkan gadaian yang dibuat oleh D Zunas Maju Sdn Bhd kepada defendan pertama ke atas hartanah tersebut adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

[23] Ketiga, keputusan Mahkamah Tinggi Kangar tersebut telah dirayu oleh D Zunas Maju Sdn Bhd bersama Norazuna Binti Jusoh dan masih belum didengar dan diputuskan oleh Mahkamah Rayuan. Berikutan itu, mahkamah ini berpendapat bahawa tindakan lelongan awam tersebut tidak wajar diteruskan.

Kesimpulan

[24] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah ini telah membenarkan permohonan saman pemula plaintif tersebut dengan kos sebanyak RM5,000 terhadap defendan pertama dan tiada kos dikenakan kepada defendan kedua.

LAMPIRAN A

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KANGAR
DALAM NEGERI PERLIS, MALAYSIA
[GUAMAN SIVIL NO. KES: RA-22NCVC-1-02/2018]

ANTARA

1. MOHD HASSAN MAT ARIFFIN
[NO. K/P: 670418-02-5479]

2. YONG HAFIZAH HASSAN BASRI
[NO. K/P: 680825-09-5000] ... PLAINTIF-PLAINTIF

DAN

1. D ZUNAS MAJU SDN BHD
[NO. SYARIKAT: 896430-P]

2. NORAZUNA JUSOH
[NO. K/P: 720903-09-5000] ... DEFENDAN-DEFENDAN

PENGHAKIMAN

PENDAHULUAN

[1] Dalam kes ini, tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan seperti dalam Writ Saman Terpinda (Lampiran 11) dan Pernyataan Tuntutan Terpinda (Lampiran 12) Plaintif-Plaintif adalah seperti yang berikut:

(a) satu Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(b) satu Pengisytiharan bahawa Defendan-Defendan telah memungkiri terma-terma Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 apabila gagal untuk menyempurnakan bayaran Baki Harga Jual Beli tersebut sebanyak RM652,700.00 kepada Plaintif Pertama, selaku wakil mutlak/penerima Surat Kuasa Wakil bagi pihak Plaintif Kedua ("Penjual") dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam Perjanjian tersebut;

(c) satu Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Plaintif Kedua berhak untuk melucut wang deposit sebanyak RM50,000.00 yang telah dibayar oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Pertama dalam Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis antara Plaintif Kedua dengan Defendan Kedua;

(d) Defendan-Defendan hendaklah membayar Gantirugi Am, Gantirugi Khas, Gantirugi bagi Kemungkiran Kontrak dan Gantirugi Teladan kepada Plaintif-Plaintif sebanyak RM2,000,000.00;

(e) Defendan-Defendan membayar gantirugi kehilangan pendapatan masa hadapan kepada Plaintif-Plaintif sebanyak RM1,000,000.00;

(f) faedah di atas baki bayaran pada kadar 10% setahun dari tarikh penyempurnaan Perjanjian Jual Beli sehingga tarikh saman;

(g) faedah pada kadar 5% setahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh saman sehingga ke tarikh penyelesaian penuh;

(h) kos tindakan ini berdasarkan kos peguam cara dan anak guam; dan

(i) apa-apa relief lanjut dan/atau yang difikirkan suai manfaat oleh Mahkamah yang Mulia ini.

[2] Setelah suatu perbicaraan penuh diadakan, Mahkamah ini mendapati Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya terhadap Defendan-Defendan atas imbangan kebarangkalian. Oleh itu, berdasarkan keterangan-keterangan dalam kes ini, Mahkamah ini telah membenarkan tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan seperti yang berikut:

(a) Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(b) Pengisytiharan bahawa Defendan-Defendan telah memungkiri terma-terma Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 apabila gagal untuk menyempurnakan bayaran Baki Harga Jual Beli tersebut sebanyak RM652,320.00 kepada Plaintif Pertama, selaku wakil mutlak/penerima Surat Kuasa Wakil bagi pihak Plaintif Kedua ("Penjual") dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam Perjanjian tersebut;

(c) Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Plaintif Kedua berhak untuk melucut wang deposit sebanyak RM50,000.00 yang telah dibayar oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Pertama dalam Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis antara Plaintif Kedua dengan Defendan Kedua;

(d) Defendan-Defendan hendaklah membayar faedah di atas baki bayaran pada kadar 10% setahun dari tarikh penyempurnaan Perjanjian Jual Beli sehingga tarikh saman; (e) Defendan-Defendan hendaklah membayar faedah pada kadar 5% setahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh saman"sehingga ke tarikh penyelesaian penuh; dan

(f) Defendan-Defendan hendaklah membayar kos kepada Plaintif- "Plaintif sebanyak RM5,000.00 tertakluk kepada fi alokatur.

[3] Defendan-Defendan tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah ini dan telah merayu terhadap keputusan tersebut. Alasan Mahkamah ini adalah seperti di bawah.

FAKTA DAN LATAR BELAKANG KES

[4] Plaintif Pertama adalah suami Plaintif Kedua dan wakil mutlak/ penerima Surat Kuasa Wakil Plaintif Kedua melalui Surat Kuasa Wakil No. 17/2007 bertarikh 11/1/2007 (selepas ini dirujuk sebagai "SKW tersebut").

[5] Plaintif Pertama juga adalah salah seorang Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat Hasri (No. Syarikat: AS0014342-M) (selepas ini disebut sebagai "Syarikat Hasri").

[6] Plaintif Kedua adalah Pemilik Berdaftar ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis (selepas ini disebut sebagai "Hartanah tersebut").

[7] Plaintif Kedua juga adalah salah seorang Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat Hasri dan merupakan pihak Penjual bagi Hartanah tersebut.

[8] Syarikat Hasri merupakan sebuah syarikat perkongsian yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 24/3/1980 dan mempunyai alamat pendaftaran perniagaan di Caltex Servis Stesen, Bt 1, Jalan Kaki Bukit, 01000 Kangar, Perlis.

[9] Defendan Pertama adalah sebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai alamat berdaftar dan alamat perniagaan di No. 23 (Atas), Jalan Sena Indah, Taman Sena Indah, 01000 Kangar, Perlis.

[10] Defendan Pertama juga merupakan pihak Pembeli bagi Hartanah tersebut.

[11] Defendan Kedua adalah Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat Defendan Pertama.

[12] Pada 9/4/2012, Plaintif Kedua sebagai Penjual dan Defendan Pertama yang diwakili oleh Mahtar Bin Mansor dan Defendan Kedua sebagai Pembeli telah memasuki suatu Perjanjian Jual Beli bagi Hartanah tersebut (selepas ini dirujuk sebagai "Perjanjian Jual Beli tersebut") dengan harga balasan sebanyak RM1,700,000.00 (selepas ini dirujuk sebagai "Harga Jual Beli tersebut") (Rujuk muka surat 8-25 Ikatan Dokumen Bersama (Bahagian B) seperti dalam Lampiran 17). Perjanjian Jual Beli tersebut telah disetemkan pada 9/4/2012.

[13] Walaupun Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan tidak menafikan mengenai kewujudan Perjanjian Jual Beli tersebut, namun kedua-dua pihak mempertikaikan mengenai fakta berikut:

(a) apakah harga balasan sebenar bagi jual beli Hartanah tersebut; dan

(b) sama ada terdapat suatu Perjanjian Tambahan kepada Perjanjian Jual Beli tersebut bagi meminda Harga Jual Beli tersebut.

[14] Semasa perbicaraan, pihak Plaintif-Plaintif telah memanggil dua orang saksi, iaitu Yong Hafizah Binti Hassan Basri, iaitu Plaintif Kedua (SP1) dan Mohd Hassan Bin Mat Ariffin, iaitu Plaintif Pertama (SP2), manakala pihak Defendan-Defendan pula telah memanggil tiga orang saksi, iaitu Norazuna Binti Jusoh, iaitu Defendan Kedua (SD1), Muzamir Bin Mokhtar, iaitu bekas peguam dan freelancer yang bekerja dengan SD3 (SD2) dan Zuhair Bin Ahmad Zakuan, iaitu seorang peguam (SD3).

Versi Plaintif-Plaintif

[15] Menurut Plaintif-Plaintif, Plaintif Kedua hanya memasuki satu perjanjian jual beli sahaja dengan Defendan Pertama bagi jual beli Hartanah tersebut, iaitu Perjanjian Jual Beli tersebut. Dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, Harga Jual Beli Hartanah tersebut yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak ialah sebanyak RM1,700,000.00.

[16] Menurut Plaintif-Plaintif juga, tiada apa-apa Perjanjian Tambahan dimasuki antara Plaintif Kedua dengan Defendan Pertama bagi meminda Harga Jual Beli tersebut daripada RM1,700,000.00 kepada RM1,400,000.00.

[17] Oleh itu, Plaintif-Plaintif telah menafikan segala dakwaan Defendan-Defendan seperti dalam Pernyataan Pembelaan Terpinda Defendan-Defendan (Lampiran 14) mengenai kewujudan Perjanjian Tambahan tersebut.

[18] Menurut Plaintif-Plaintif selanjutnya, Defendan-Defendan telah menjelaskan sebahagian daripada Harga Jual Beli tersebut dan masih berbaki sebanyak RM652,320.00. Oleh itu, tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan hanya ke atas baki Harga Jual Beli tersebut.

Versi Defendan-Defendan

[19] Menurut Defendan-Defendan, Plaintif Kedua dan Defendan Pertama telah bersetuju untuk memasuki suatu Perjanjian Tambahan bagi meminda Harga Jual Beli tersebut daripada RM1,700,000.00 kepada RM1,400,000.00 melalui satu 'side letter' tidak bertarikh dan tidak bersetem seperti di Ekshibit D.10 (selepas ini dirujuk sebagai "Perjanjian Tambahan tersebut").

[20] Menurut Defendan-Defendan selanjutnya, Perjanjian Tambahan tersebut dibuat menurut Fasa 17 Perjanjian Jual Beli tersebut. Oleh itu, Ekshibit D.10 tersebut adalah dokumen yang sah dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif Kedua dan Defendan Pertama.

[21] Menurut Defendan-Defendan seterusnya, memandangkan Defendan Pertama telahpun membuat bayaran sebanyak RM1,400,000.00 kepada Plaintif Kedua, termasuk penebusan semula (lepas gadai) dari pemegang gadaian, iaitu CIMB Bank Berhad, maka Defendan-Defendan tidak lagi mempunyai apa-apa hutang kepada Plaintif-Plaintif.

[22] Oleh itu, Defendan-Defendan menghujahkan bahawa tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan dalam tindakan ini adalah tidak berasas dan tidak bermerit.

ISU UNDANG-UNDANG YANG BERBANGKIT

[23] Isu undang-undang yang berbangkit dalam tindakan ini adalah seperti yang berikut:

(a) sama ada Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 yang dimasuki antara Plaintif Kedua dengan Defendan Pertama adalah suatu kontrak yang sah, boleh dikuatkuasakan (enforceable) dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan;

(b) sama ada Plaintif-Plaintif berjaya membuktikan tuntutannya terhadap Defendan-Defendan atas imbangan kebarangkalian;

(c) sama ada wujud suatu Perjanjian Tambahan (Ekshibit D.10) yang sah, boleh dikuatkuasakan (enforceable) dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif Kedua dan Defendan Pertama; dan

(d) sama ada Defendan-Defendan mempunyai pembelaan yang bermerit.

DAPATAN DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

Isu Pertama

[24] Tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan dalam kes ini adalah berasaskan Perjanjian Jual Beli tersebut. Pihak-pihak dalam tindakan ini tidak menafikan mengenai kewujudan Perjanjian Jual Beli tersebut dan bersetuju bahawa kedua-dua pihak adalah terikat dengan Perjanjian Jual Beli tersebut. Dalam perenggan 45 Hujahan Bertulis Plaintif-Plaintif dihujahkan bahawa:

> 45. Plaintif berhujah bahawa pihak-pihak telah menandatangani suatu Perjanjian Jual Beli dan adalah terikat dengan terma yang terkandung dalamnya. Namun, sekiranya ada pihak yang gagal menepati terma tersebut, Perjanjian/Kontrak tersebut boleh terbatal ... .

[25] Seterusnya, dalam perenggan 8 Hujahan Balas Plaintif-Plaintif dihujahkan bahawa:

> 8. Dalam kes sekarang dari awal tindakan ini hingga tamat perbicaraan penuh, saksi-saksi Plaintif secara konsisten menyatakan bahawa dokumen mengikat pihak-pihak berkenaan transaksi jual beli tersebut hanyalah Perjanjian Jual Beli bertarikh 09/04/2012 tersebut sahaja ... .

[26] Memandangkan kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan tidak mempertikaikan bahawa Plaintif Kedua dan Defendan Pertama telah memasuki Perjanjian Jual Beli tersebut, maka adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa Perjanjian Jual Beli tersebut adalah suatu kontrak yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan.

Isu Kedua

[27] Mengenai Isu Kedua, memandangkan Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan, maka adalah menjadi kewajipan dan

tanggungjawab kedua-dua pihak untuk mematuhi dan melaksanakan segala terma, syarat dan kewajipan kontrak di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut.

[28] Kegagalan mana-mana pihak berbuat demikian akan memberi hak kepada pihak yang satu lagi untuk melaksanakan haknya dan menuntut apa-apa remedi yang diperuntukkan di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut.

[29] Berhubung dengan perkara ini, prinsip undang-undang berkaitan dengan beban pembuktian adalah jelas bahawa mana-mana orang yang berhasrat supaya mahkamah memberikan penghakiman tentang apa-apa hak atau tanggungan di sisi undang-undang, dengan bergantung kepada kewujudan fakta yang ditegaskan olehnya, mestilah membuktikan bahawa fakta itu wujud. Perkara ini telah diperuntukkan di bawah seksyen 101 Akta Keterangan 1950 [Akta 56] seperti yang berikut:

Burden of proof

101. (1) *Whoever desires any court to give judgment as to any legal right or liability*, dependent on the existence of facts which he asserts, *must prove that those facts exist*.

(2) *When a person is bound to prove the existence of any fact, it is said that the burden of proof lies on that person*.

(penekanan ditambah)

[30] Justeru, sebelum Mahkamah ini boleh membenarkan Deklarasi dan Pengisytiharan yang dituntut oleh Plaintif-Plaintif dalam tindakan ini, adalah menjadi tugas dan tanggungjawab Plaintif-Plaintif untuk membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa Defendan-Defendan telah memungkiri terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian Jual Beli tersebut, iaitu sepertimana yang ditegaskan oleh Plaintif-Plaintif dalam Writ dan Pernyataan Tuntutan tersebut.

[31] Dalam tindakan ini, antara terma dan syarat yang telah dipersetujui oleh Plaintif Kedua dan Defendan Pertama bagi penjualan dan pembelian Hartanah tersebut di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut adalah seperti yang berikut:

(a) menurut Fasa 1 Perjanjian Jual Beli tersebut, Harga Jual Beli tersebut adalah sebanyak RM1,700,000.00, iaitu seperti yang berikut:

FASA 1

PERJANJIAN MENJUAL DAN MEMBELI

Sebagai balasan waad dan/atau akujanji Penjual dan Pembeli di dalam Perjanjian jual beli ini, Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Hartanah Tersebut bebas dari apa-apa bebanan dan/ atau syarat-syarat nyata dan/ atau tersirat dan/atau sekatan-sekatan kepentingan selain dari bebanan dan/atau syarat-syarat nyata dan/atau tersirat dan/ atau sekatan-sekatan kepentingan yang dikenakan di dalam Suratan Hakmilik Hartanah Tersebut, berserta milikan kosong

dengan harga jual-beli sebanyak RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA TUJUH RATUS RIBU (RM1,700,000.00) sahaja (selepas ini dikenali sebagai "harga Jual Beli") dan Harga Jual Beli ini hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara yang diperuntukkan di sini, tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudiannya di dalam Perjanjian ini. DENGAN SYARAT Perjanjian jual beli ini tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat dan kegunaan Hartanah Tersebut secara nyata dan/atau tersirat dan/atau tidak, bebanan di atasnya ataupun apa-apa yang berhubung dengan Tanah Tersebut;

(b) menurut Fasa 2 Perjanjian Jual Beli tersebut, cara pembayaran Harga Jual Beli tersebut ialah Defendan Pertama hendaklah membayar wang deposit sebanyak RM50,000.00 kepada Plaintif Kedua pada masa Perjanjian Jual Beli tersebut dilaksanakan dan ditandatangani dan membayar sepenuhnya baki Harga Jual Beli sebanyak RM1,650,000.00 kepada Plaintif Kedua dalam masa tiga (3) bulan dari tarikh Perjanjian Jual Beli tersebut ("Tarikh Penyelesaian"). Sekiranya Defendan Kedua gagal menyelesaikan baki Harga Jual Beli tersebut dalam masa Tarikh Penyelesaian tersebut, Plaintif Kedua akan memberi masa lanjutan selama satu (1) bulan selepas tamatnya Tarikh Penyelesaian tersebut, iaitu seperti yang berikut:

FASA 2

CARA PEMBAYARAN

2.1 Harga Jual Beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan:

(a) Pada masa Perjanjian jual beli ini dilaksanakan dan ditandatangani, wang deposit sebanyak RINGGIT MALAYSIA LIMA PULUH RIBU (RM50,000.00) sahaja (selepas ini dikenali sebagai "Deposit Tersebut") dibayar oleh Pembeli kepada Penjual (di mana penerimaannya disahkan dan/atau oleh Penjual) sebagai sebahagian pembayaran dari Harga Jual Beli Tanah Tersebut;

(b) Manakala baki Harga Jual Beli sebanyak RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA ENAM RATUS LIMA PULUH RIBU (RM1,650,000.00) sahaja (selepas ini dikenali sebagai "Baki Harga Jual Beli") akan dibayar sepenuhnya kepada Penjual dalam masa TIGA (3) BULAN dari tarikh perjanjian ini (selepas ini dikenali sebagai "Tarikh Penyelesaian") di mana Baki Harga Jual Beli akan dipegang oleh Peguam Tersebut sebagai Pemegang Pertaruhan (Stakeholder) sehingga perserahan untuk pendaftaran Memorandum Pindahmilik Borang 14A yang telah diadjudikasi dan disetemkan dan/atau dokumen-dokumen pindahmilik yang

berkenaan dengan Hartanah Tersebut di pihak berkuasa yang berkenaan ke atas Pembeli, warisnya, penamanya dan/atau penerima serahhak yang sah mengikut mana-mana yang berkenaan, tertakluk kepada Fasa 5 di sini.

(c) Sekiranya Pembeli gagal, enggan dan/atau cuai membuat pembayaran Baki Harga Jual Beli dalam masa Tarikh Penyelesaian seperti dinyatakan dalam Fasa 2.1(b) di sini, Penjual akan seterusnya memberi masa lanjutan selama SATU (1) BULAN selepas tamatnya Tarikh Penyelesaian di atas (selepas ini dikenali sebagai "Tarikh Penyelesaian Lanjutan") di mana Pembeli akan membayar Penjual Baki Harga Jual Beli dan/atau apa-apa baki yang tidak berbayar dari Harga Jual Beli bersamaan dengan faedah dikira dari hari ke hari dengan kadar Sepuluh Peratus (10%) setahun sehingga penyelesaian penuh Harga Jual Beli. DENGAN SYARAT jika kelambatan Pembeli untuk membayar Baki Harga Jual Beli disebabkan oleh kegagalan, keengganan dan/atau kecuaian Penjual melaksanakan waad, akujanji dan/atau tanggungjawabnya sebagaimana yang dinyatakan di dalam Perjanjian Jual Beli ini, maka tiada apa-apa faedah akan dikenakan kepada Pembeli.

(d) Sekira Pembeli memperolehi pinjaman dari mana-mana badan atau institusi kewangan (kemudian dari ini dirujuk sebagai "Pembiaya"), maka Pembeli hendaklah dianggap mematuhi fasal b) dan c) di atas apabila pihak pembiaya memberi akujanji untuk menjelaskan baki harga belian dan jumlah pinjaman (jika ada) kepada Penjual dalam masa tarikh penjelasan."; dan

(c) menurut Fasa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut, sekiranya Defendan Pertama gagal membayar baki Harga Jual Beli dalam masa Tarikh Penyelesaian dan/atau Tarikh Penyelesaian Lanjutan kepada Plaintif Kedua atau melakukan apa-apa pelanggaran dan/atau kemungkiran terhadap terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, Plaintif Kedua berhak menguruskan atau melupuskan Hartanah tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut seolah-olah Perjanjian Jual Beli tersebut telah tidak dibuat, melucutkan wang deposit tersebut sebagai gantirugi dan Defendan Pertama hendaklah dalam tempoh satu (1) bulan dari tarikh Notis membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut diterima daripada Plaintif Kedua menyerah balik milikan kosong Hartanah Tersebut kepada Plaintif Kedua, iaitu seperti yang berikut:

FASA 6

INGKAR

KEINGKARAN PEMBELI

6.1 Sekiranya Pembeli:

(a) gagal membayar Baki Harga Jual Beli dan/atau apa-apa baki Harga Jual Beli dalam masa Tarikh Penyelesaian dan/atau Tarikh Penyelesaian Lanjutan kepada Penjual; atau

(b) melakukan apa-apa pelanggaran dan/atau kemungkiran terhadap terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalam Perjanjian jual beli ini; atau

(c) enggan melaksanakan dan/atau mematuhi semua dan/atau mana-mana waad dan/atau akujanji Pembeli yang terkandung di dalam Perjanjian jual beli ini; atau

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya akan Harga Jual Beli, Pembeli melakukan perbuatan kebankrapan dan/atau penggulungan syarikat dan/atau membuat apa-apa komposisi dan/atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau sebagai satu syarikat membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela : atau gagal menyetuju-terima pinjaman yang diluluskan oleh Pembiaya Pembeli dan/atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi membuat permohonan atau dihilangkan kelayakan yang menyebabkan pinjaman dari Pembiaya ditarik balik, maka Penjual tanpa menjejaskan hak dan remedi pihak yang satu lagi, boleh membatalkan penjualan Hartanah Tersebut dan dengan serta merta menamatkan Perjanjian jual beli ini dengan menyampaikan kepada Pembeli dan/atau Peguam Tersebut, notis secara bertulis tidak kurang dari Empat Belas (14) Hari melalui Surat Berdaftar A.R supaya menganggapkan Perjanjian jual beli ini sebagai ditolak oleh Pembeli dan sekiranya sedemikian halnya maka:

(i) Penjual adalah berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Hartanah Tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Penjual seolah-olah Perjanjian jual beli ini telah tidak dibuat; dan/atau

(ii) Wang Deposit Tersebut di bawah Fasa 2.1 (a) dalam Perjanjian jual beli ini yang merupakan sebahagian pembayaran dari Harga Jual Beli Hartanah Tersebut hendaklah dilucutkan kepada Penjual sebagai gantirugi; dan/atau

(iii) Apa-apa baki dari Baki Harga Jual Beli yang telah dibayar kepada Penjual hendaklah dipulangkan kepada Pembeli tanpa faedah; dan/atau

(iv) Pembeli hendaklah dalam tempoh SATU (1) BULAN dari tarikh Notis membatalkan Perjanjian ini diterimanya dari Penjual, menyerah balik milikan kosong Hartanah Tersebut kepada Penjual; dan/atau

(v) tiada satu pihak pun pada Perjanjian jual beli ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, gantirugi, pampasan atau selainnya kecuali apa-apa pelanggaran dan/atau kemungkiran terhadap terma-terma dan syarat-syarat dalam Perjanjian jual beli ini.

[32] Berdasarkan segala keterangan lisan dan dokumentar yang dikemukakan dalam kes ini, khususnya Perjanjian Jual Beli tersebut, Mahkamah ini berpuas hati dan mendapati Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan fakta-fakta berikut atas imbangan kebarangkalian, iaitu:

(a) Harga Jual Beli Hartanah tersebut yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sebanyak RM1,700,000.00;

(b) jumlah wang deposit yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sebanyak RM50,000.00 dan ia adalah sebahagian daripada Harga Jual Beli Hartanah tersebut;

(c) wang deposit sebanyak RM50,000.00 tersebut telah gagal dibayar oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Kedua pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut. Oleh itu, sebahagian daripada Harga Jual Beli yang telah dibayar oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Kedua adalah termasuk wang deposit tersebut; dan

(d) Defendan Pertama hanya membayar sebahagian sahaja Harga Jual Beli Hartanah tersebut kepada Plaintif-Plaintif, yang mana adalah termasuk wang deposit tersebut, dan baki Harga Jual Beli yang masih tertunggak adalah sebanyak RM652,320.00, iaitu seperti yang berikut:

Jumlah Harga Jual Beli RM1,700,000.00	Bayaran Harga Tebusan (Redemption Sum) oleh Defendan Pertama kepada CIMB (bagi Hutang Syarikat HASRI).	RM905,300.00	Rujukan: Cek No. 02400 Bank Muamalat bertarikh 26 September 2012 serta pliding, pengakuan dan Hujahan Bertulis kedua-dua pihak.
	Bayaran oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Kedua melalui Cek RHB Bank Tetuan Haffiz Zuhair & Co, peguam cara Defendan-Defendan.	RM42,380.00	Rujukan: Cek No. 000073 RHB Bank bertarikh 12 November 2012 serta pengakuan Plaintif-Plaintif dan Hujahan Bertulis Plaintif-Plaintif.
		RM100,000.00	Rujukan: Cek No. 000074 RHB Bank bertarikh 12 November 2012 serta pengakuan Plaintif-Plaintif dan Hujahan Bertulis Plaintif-Plaintif.
RM1,700,000.00		RM1,047,680.00	= RM652,320.00

[33] Memandangkan Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa Defendan-Defendan telah memungkiri dan tidak mematuhi terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian Jual Beli tersebut apabila gagal membayar baki Harga Jual Beli sebanyak RM652,320.00 dalam tempoh masa yang ditetapkan di bawah Perjanjian Jual Beli itu, maka sepertimana yang dipersetujui oleh pihak-pihak dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, Mahkamah ini berpendapat bahawa Plaintif-Plaintif berhak:

(a) untuk membatalkan penjualan Hartanah tersebut kepada Defendan-Defendan;

(b) untuk menamatkan Perjanjian Jual Beli tersebut;

(c) untuk memohon perintah Deklarasi dan Pengisytiharan terhadap Defendan-Defendan sepertimana dalam Writ dan Pernyataan Tuntutan Plaintif-Plaintif tersebut; dan

(d) untuk merampas wang deposit sebanyak RM50,000.00 sebagai gantirugi menurut seksyen 75 Akta Kontrak 1950 [Akta 136] dan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam *Cubic Electronics Sdn Bhd (in liquidation) v. Mars Telecommunications Sdn Bhd* [2019] 6 MLJ 15 yang mana telah disampaikan oleh Richard Malanjum CJ (Sabah and Sarawak) (pada ketika itu) seperti yang berikut:

> (4) The parties were well aware that if the respondent defaulted in executing the SPA, the earnest deposit payments it had made would be forfeited as agreed liquidated damages. On each occasion when an extension of time was granted, the appellant repeatedly warned that failure to execute the SPA would result in forfeiture of the amounts paid as 'agreed liquidated damages and not by way of penalty'. Both parties had the benefit of legal representation and the respondent made no objection to the imposition of the conditions by the appellant. Accordingly, the respondent's conduct was strong evidence of its agreement that the additional payments of RM2m would form part of the earnest deposit guaranteeing its execution of the SPA and which would eventually be counted towards payment of the total earnest deposit of RM9m (see paras 79-81).

(Lihat *Central Malaysia Development Company Ltd v. Chin Pak Chin* [1967] 1 MLRH 180; *Johor Coastal Development Sdn Bhd v. Constrajaya Sdn Bhd* [2009] 1 MLRA 654; *Press Metal Sarawak Sdn Bhd v. Etiqa Takaful Berhad* [2015] 6 MLRA 746; *Tenaga Nasional Berhad lwn. ZCM Resources Sdn Bhd* [2018] 4 MLRH 145).

Isu Ketiga

[34] Mengenai Isu Ketiga, Defendan-Defendan mendakwa bahawa Plaintif Kedua dan Defendan Pertama telah bersetuju untuk memasuki suatu Perjanjian Tambahan menurut Fasa 17 Perjanjian Jual Beli tersebut bagi meminda Harga Jual Beli tersebut daripada RM1,700,000.00 kepada RM1,400,000.00, iaitu menerusi 'side letter' seperti di Ekshibit D.10. Ini dapat dilihat dalam perenggan 22 Hujahan Bertulis Peguam Defendan-Defendan seperti yang berikut:

> 22. Atas dasar itu, Defendan-Defendan berhujah bahawa Ekshibit D-10 yang merujuk kepada Perjanjian Jual Beli bertarikh 9.4.2012 dan telah dirujuk dan dikemukakan oleh Defendan-Defendan melalui saksi-saksi Defendan-Defendan (yang mempunyai 'FIRST HAND KNOWLEDGE' terhadap tujuan dan kandungan setiap dokumen) hendaklah dianggap sebagai pindaan kepada syarat dan terma kepada transaksi jual beli hartanah dalam tindakan ini di mana harga sebenar yang dipersetujui adalah setakat RM1,400,000.00 sahaja dengan syarat-syarat dan terma-terma lain yang terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut dikekalkan.

[35] Sebagai rujukan, Fasa 17 Perjanjian Jual Beli tersebut memperuntukkan seperti yang berikut:

FASA 17

PERJANJIAN TAMBAHAN

> 17. Segala pindaan, persetujuan dan/atau akujanji secara lisan oleh Penjual dan Pembeli selepas dari Perjanjian jual beli ini tidak boleh mengikat ke atas Penjual dan Pembeli dan akan hanya boleh mengikat jika Penjual dan Pembeli melaksanakan dan menandatangani Perjanjian Tambahan dan/atau notis dan/atau surat secara bertulis.

[36] Oleh itu, Defendan-Defendan menyatakan bahawa kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan adalah terikat dengan Perjanjian Tambahan seperti di Ekshibit D.10 tersebut. Fakta ini adalah asas utama pembelaan Defendan-Defendan dalam tindakan ini.

[37] Kewujudan Ekshibit D.10 tersebut walau bagaimanapun telah dinafikan oleh Plaintif-Plaintif. Menurut Plaintif-Plaintif, 'side letter' seperti di Ekshibit D.10 tersebut bukanlah suatu Perjanjian Tambahan sepertimana yang dimaksudkan di bawah Fasa 17 Perjanjian Jual Beli tersebut. Sebaliknya, ia adalah suatu dokumen palsu yang direka dan dibuat secara fraud dan penipuan oleh Defendan-Defendan. Bagi menjaga kepentingan Plaintif-Plaintif ke atas Hartanah tersebut, Plaintif Pertama telah membuat dua laporan polis seperti di muka surat 36 dan 37 Ikatan Dokumen Bersama (Bahagian B). Penafian Plaintif-Plaintif dibuat, *inter alia*, atas alasan berikut:

(a) Plaintif Kedua tidak pernah mengetahui mengenai kewujudan dokumen Ekshibit D.10 tersebut sehinggalah ia dikemukakan oleh Defendan-Defendan dalam tindakan ini;

(b) Plaintif Kedua tidak pernah memberikan persetujuan kepada Defendan Pertama untuk membuat Perjanjian Tambahan seperti di Ekshibit D.10 tersebut;

(c) Plaintif Kedua tidak pernah menandatangani Ekshibit D.10 tersebut dan tandatangan Plaintif Kedua dalam Ekshibit D.10 tersebut adalah palsu;

(d) tiada tajuk "Perjanjian Tambahan" dalam Ekshibit D.10 tersebut bagi menunjukkan ia dibuat menurut Fasa 17 Perjanjian tersebut;

(e) 'side letter dalam Ekshibit D.10 tersebut tidak mempunyai kepala surat (letterhead);

(f) Ekshibit D.10 tersebut tidak bertarikh; dan

(g) Ekshibit D.10 tersebut tidak bersetem.

[38] Memandangkan Plaintif Kedua tidak pernah bersetuju dan tidak pernah memasuki apa-apa Perjanjian Tambahan di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut dengan Defendan Pertama, sebagaimana yang didakwa oleh

Defendan-Defendan, maka Plaintif-Plaintif menghujahkan bahawa Ekshibit D.10 tersebut adalah tidak sah, tidak boleh dikuatkuasakan dan tidak mengikat Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan.

[39] Dalam hal ini, memandangkan dakwaan mengenai kewujudan Ekshibit D.10 tersebut dibuat oleh Defendan-Defendan, maka berdasarkan undang-undang yang mantap, beban untuk membuktikan kesahihan dan kebenaran fakta tersebut adalah terletak pada Defendan-Defendan, iaitu sebagai orang yang berkehendakkan Mahkamah mempercayai tentang kewujudan fakta tersebut. Prinsip undang-undang ini telah diperuntukkan di bawah seksyen 103 Akta Keterangan 1950 seperti yang berikut:

> Burden of proof as to particular fact 103. The burden of proof as to any particular fact lies on that person who wishes the court to believe in its existence, unless it is provided by any law that the proof of that fact shall lie on any particular person.
>
> ILLUSTRATIONS
>
> (a) A prosecutes B for theft and wishes the court to believe that B admitted the theft to C. A must prove the admission.
>
> (b) B wishes the court to believe that at the time in question he was elsewhere. He must prove it.

[40] Walau bagaimanapun, setelah Mahkamah ini meneliti dan menilai secara teliti dan berhati-hati keseluruhan keterangan dan pembelaan Defendan-Defendan dalam kes ini, Mahkamah ini mendapati Defendan-Defendan telah gagal membuktikan bahawa Ekshibit D.10 tersebut adalah dokumen yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan.

[41] Sebaliknya, Mahkamah ini mendapati Ekshibit D.10 tersebut adalah suatu dokumen palsu yang direka oleh Defendan-Defendan dan telah dibuat secara fraud dan penipuan tanpa pengetahuan, persetujuan dan kerelaan Plaintif Kedua. Dapatan Mahkamah ini adalah berdasarkan alasan berikut:

(a) Defendan-Defendan telah gagal membuktikan pembuat (maker) dan/atau penyedia dokumen Ekshibit D.10 tersebut;

b) Ekshibit D. 10 tersebut tidak bertarikh;

(c) Ekshibit D. 10 tersebut tidak bersetem;

(d) Ekshibit D.10 tersebut tidak mempunyai preamble dan tidak menyebut punca kuasa ia dibuat, secara spesifiknya Fasa 17 Perjanjian Jual Beli tersebut;

(e) format penyaksian di bahagian tandatangan pihak Penjual dan pihak Pembeli dalam Ekshibit D.10 tersebut tidak sebagaimana format penyaksian dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, iaitu:

(i) tiada penyaksian di bahagian tandatangan pihak Penjual dalam Ekshibit D.10 tersebut; dan

(ii) tiada cop mohor syarikat di bahagian tandatangan pihak Pembeli dalam Ekshibit D.10 tersebut;

(f) Ekshibit D.10 tersebut tidak disediakan dan/atau berada dalam pengetahuan peguam cara Defendan-Defendan, iaitu SD3, sedangkan SD3 mewakili Defendan-Defendan dalam transaksi Perjanjian Jual Beli tersebut. Oleh itu, kesahan dan ketulenan dokumen Ekshibit D.10 tersebut telah menimbulkan syak wasangka (suspicion) dan keraguan;

(g) tiada satu perkataan pun dalam Ekshibit D.10 tersebut yang menyatakan bahawa Plaintif Kedua bersetuju untuk meminda Harga Jual Beli tersebut daripada RM1,700,000.00 kepada RM1,400,000.00 sepertimana dakwaan Defendan-Defendan. Apa yang disebut dalam perenggan 1 Ekshibit D.10 tersebut ialah "... Penjual dengan ini bersetuju untuk meletakkan harga pembelian ke atas harta tersebut berjumlah RM1,700,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA TUJUH RATUS RIBU SAHAJA) daripada harga Perjanjian sebenar iaitu RM1,400,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA EMPAT RATUS RIBU SAHAJA).", iaitu seperti yang berikut:

> 1. Lanjutan dari PERJANJIAN JUAL BELI bertarikh 9hb April, 2012 dan di atas permintaan dan penjelasan yang telah diberikan, maka Penjual dengan ini bersetuju untuk meletakkan harga pembelian ke atas harta tersebut berjumlah RM1,700,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA TUJUH RATUS RIBU SAHAJA) daripada harga Perjanjian sebenar iaitu RM1,400,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU JUTA EMPAT RATUS RIBU SAHAJA).

(h) dalam perenggan 1 Ekshibit D.10 tersebut ada dinyatakan frasa "... di atas permintaan dan penjelasan yang telah diberikan ...", namun butiran lengkap dan terperinci mengenai "permintaan dan penjelasan yang telah diberikan" tersebut dan apa yang dimaksudkan dengan permintaan dan penjelasan yang telah diberikan" tersebut tiada dinyatakan dan dijelaskan dalam Ekshibit D.10 tersebut. Oleh itu, terma dalam perenggan 1 Ekshibit D.10 tersebut adalah kabur dan absurd;

(i) walaupun Ekshibit D.10 tersebut melibatkan jumlah Harga Jual Beli yang besar dan substantial, iaitu sebanyak RM1,400,000.00, namun bentuk dan format Ekshibit D.10 tersebut adalah sangat ringkas dan sketchy serta tidak mengandungi butiran penting sesuatu perjanjian. Berhubung dengan perkara ini didapati Ekshibit D.10 tersebut hanya mengandungi tiga perenggan sahaja dan tiada maklumat mengenai pembuat dan/atau penyedia perjanjian tersebut, tarikh perjanjian itu dibuat serta penyaksian dan cop mohor syarikat masing-masing di bahagian tandatangan pihak Penjual dan pihak Pembeli dalam Ekshibit D.10 tersebut. Oleh itu, kesahan dan ketulenan dokumen Ekshibit D.10 tersebut telah menimbulkan syak wasangka dan keraguan; dan

(j) dalam kes ini, Plaintif Kedua telah menafikan kewujudan Ekshibit D.10 tersebut dan menegaskan bahawa tandatangan di bahagian pihak Penjual dalam Ekshibit D.10 tersebut bukan tandatangannya dan adalah palsu. Oleh itu, beban adalah terletak kepada Defendan-Defendan untuk membuktikan dakwaannya bahawa tandatangan di bahagian pihak Penjual tersebut adalah tandatangan Plaintif Kedua. Walau bagaimanapun didapati Defendan-Defendan telah gagal membuktikan perkara tersebut. Selain tiada penyaksian di bahagian tandatangan pihak Penjual dalam Ekshibit D.10 tersebut, Defendan-Defendan juga telah gagal memanggil pakar tulisan untuk membuktikan ketulenan dan kesahan tandatangan Plaintif Kedua dalam Ekshibit D.10 tersebut.

[42] Berdasarkan alasan-alasan di atas, adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa Ekshibit D.10 tersebut bukanlah satu perjanjian tambahan yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak. Sebaliknya, ia adalah suatu dokumen palsu yang telah dibuat secara fraud dan penipuan oleh Defendan-Defendan.

Isu Keempat

[43] Mengenai Isu Keempat, berdasarkan keseluruhan keterangan lisan dan dokumentar dalam kes ini, adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa pembelaan Defendan-Defendan adalah tidak bermerit, bersifat pemikiran terkemudian dan merupakan rekaan Defendan-Defendan semata-mata. Alasan Mahkamah ini adalah seperti yang berikut:

(a) seperti yang dinyatakan dalam perenggan 34 hingga 42 di atas, Defendan-Defendan telah gagal membuktikan dakwaannya bahawa Ekshibit D.10 tersebut adalah satu perjanjian tambahan yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan;

(b) Defendan-Defendan telah gagal membuktikan pembuat dan/atau penyedia dokumen Ekshibit D.10 tersebut. Dalam hal ini, SD3 sebagai peguam cara Defendan-Defendan juga telah mengesahkan yang beliau bukan pembuat dan/atau penyedia Ekshibit D.10 tersebut;

(c) Plaintif-Plaintif telah memplidkan bahawa Ekshibit D.10 tersebut telah dibuat secara fraud dan penipuan oleh Defendan-Defendan. Berdasarkan keterangan dalam kes ini dan dapatan Mahkamah ini seperti dalam perenggan 34 hingga 42 di atas, Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan isu fraud dan penipuan itu atas imbangan kebarangkalian (lihat *Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v Damai Setia Sdn Bhd* [2015] 5 MLJ 1);

(d) Defendan-Defendan telah gagal membuktikan bahawa Defendan-Defendan telah membayar wang deposit berjumlah RM50,000.00 kepada Plaintif Kedua. Tiada apa-apa dokumen atau resit dikemukakan oleh Defendan-Defendan bagi menyokong dan membuktikan fakta tersebut. Oleh itu, Mahkamah ini

membangkitkan anggapan andaian bertentangan (presumption of adverse inference) di bawah seksyen 114(g) Akta Keterangan 1950 terhadap Defendan-Defendan kerana cuba menyembunyikan suatu fakta yang jika dikemukakan tidak akan memberi manfaat dan tidak berpihak kepada Defendan-Defendan;

(e) Defendan-Defendan telah gagal membuktikan bahawa Defendan-Defendan telah membayar wang deposit dan sebahagian Harga Jual Beli tersebut yang berjumlah sebanyak RM350,000.00 kepada Plaintif Kedua. Tiada apa-apa dokumen atau resit dikemukakan oleh Defendan-Defendan bagi menyokong dan membuktikan fakta tersebut. Dalam hal ini, SD3 sebagai stakeholder telah mengesahkan bahawa tiada wang deposit sebanyak RM350,000.00 diserahkan oleh Defendan-Defendan kepada Plaintif Kedua di pejabat SD3. Oleh itu, Mahkamah ini membangkitkan anggapan andaian bertentangan di bawah seksyen 114(g) Akta Keterangan 1950 terhadap Defendan-Defendan kerana cuba menyembunyikan suatu fakta yang jika dikemukakan tidak akan memberi manfaat dan tidak berpihak kepada Defendan-Defendan; dan

(f) Defendan-Defendan telah bergantung kepada:

(i) Akuan Penerimaan oleh Plaintif Kedua bertarikh 9/4/2012 bagi penerimaan bayaran deposit dan sebahagian Harga Jual Beli tersebut yang berjumlah sebanyak RM350,000.00, iaitu seperti di muka surat 9 Ikatan Dokumen Bersama Bahagian (C);

(ii) Surat Persetujuan oleh Plaintif Kedua bertarikh 18/10/2012 untuk melanjutkan tempoh penyelesaian baki Harga Jual Beli tersebut, iaitu seperti di muka surat 10 Ikatan Dokumen Bersama Bahagian (C);

(iii) Akuan Persetujuan oleh Plaintif Kedua bertarikh 9/11/2012 untuk menerima baki Harga Jual Beli berjumlah RM144,700.00 sebagai penyelesaian muktamad Harga Jual Beli tersebut, iaitu seperti di muka surat 11 Ikatan Dokumen Bersama Bahagian (C); dan

(iv) Akuan Penerimaan oleh Plaintif Kedua bertarikh 9/11/2012 bagi penerimaan keseluruhan baki Harga Jual Beli tersebut yang berjumlah sebanyak RM144,700.00 daripada Pembeli sebagai penyelesaian penuh Harga Jual Beli Hartanah tersebut, iaitu seperti di muka surat 12 Ikatan Dokumen Bersama Bahagian (C),

untuk membuktikan bahawa Plaintif Kedua mempunyai pengetahuan dan bersetuju dengan keempat-empat dokumen tersebut (selepas ini dirujuk sebagai "dokumen-dokumen tersebut"). Walau bagaimanapun, Plaintif Kedua menyatakan yang beliau tiada pengetahuan mengenai dokumen-dokumen tersebut dan menafikan yang beliau telah menandatangani dokumen-dokumen tersebut. Oleh itu, beban adalah terletak kepada Defendan-Defendan untuk membuktikan fakta tersebut. Sungguhpun begitu, berdasarkan keterangan-keterangan yang ada, Mahkamah ini mendapati:

(i) Defendan-Defendan telah gagal membuktikan pembuat dan/atau penyedia dokumen-dokumen tersebut. Walaupun dalam kes ini SD2 mengakui telah menyediakan dokumen-dokumen tersebut dengan disaksikan oleh SD3 dan SD2 juga telah menerangkan kandungan dokumen-dokumen tersebut kepada Plaintif Kedua, namun tiada apa-apa bukti, rekod dan/atau catatan dalam dokumen-dokumen tersebut yang menunjukkan bahawa SD2 adalah pembuat dan/atau penyedia dokumen-dokumen tersebut dan bahawa SD2 telah menerangkan kandungan dokumen-dokumen tersebut kepada Plaintif Kedua. Keterangan SD2 tersebut sangat meragukan dan mencurigakan kerana beliau hanyalah seorang freelancer dan bukannya seorang peguam yang layak dan kompeten untuk menyediakan dan menerangkan kandungan dokumen-dokumen tersebut kepada Plaintif Kedua. Oleh itu, adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa SD2 bukanlah pembuat dan/atau penyedia dokumen-dokumen tersebut sepertimana dakwaan Defendan-Defendan; dan

(ii) Defendan-Defendan telah gagal memanggil pakar tulisan untuk membuktikan ketulenan dan kesahan tandatangan Plaintif Kedua dalam dokumen-dokumen tersebut.

Memandangkan dokumen-dokumen tersebut berada dalam Ikatan Dokumen Bersama Bahagian (C), kegagalan Defendan-Defendan memanggil dan/atau membuktikan pembuat dan/atau penyedia dokumen-dokumen tersebut untuk membuktikan ketulenan (authenticity) dan kebolehterimaan (admissibility) dokumen-dokumen tersebut, maka dokumen-dokumen tersebut kekal ditandakan sebagai "ID" (identification purpose) dan bukan sebagai ekshibit. Oleh itu, dokumen-dokumen tersebut tidak boleh diterima sebagai keterangan dan diambil kira sebagai pembelaan Defendan-Defendan (lihat *Chong Kow v Kesavan Govindasamy* [2009] 8 MLJ 41; *TAC Contracts Sdn Bhd v. Bumimetro Construction Sdn Bhd* [2016] MLRHU 56).

[44] Berdasarkan alasan-alasan di atas, adalah menjadi dapatan Mahkamah ini bahawa pembelaan Defendan-Defendan adalah tidak bermerit, bersifat pemikiran terkemudian dan rekaan Defendan-Defendan semata-mata.

Isu sama ada Plaintif-Plaintif mempunyai *locus standi* untuk mengambil tindakan terhadap Defendan Kedua

[45] Dalam kes ini, peguam cara Defendan Kedua yang terpelajar telah menghujahkan bahawa berdasarkan doktrin separate legal entity, Plaintif-Plaintif tidak mempunyai locus standi untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap Defendan Kedua yang merupakan salah seorang Pengarah Syarikat kepada Defendan Pertama.

[46] Mahkamah ini walau bagaimanapun tidak bersetuju dengan hujahan peguam cara Defendan Kedua yang terpelajar tersebut. Ini kerana, dalam kes ini, Plaintif-Plaintif telah memplidkan bahawa Defendan Kedua atas kapasiti peribadinya telah melakukan perbuatan fraud dan penipuan terhadap Plaintif-Plaintif apabila dengan sengaja mereka-reka dan memalsukan Ekshibit D.10 tersebut.

[47] Memandangkan wujudnya isu fraud dan penipuan oleh Defendan Kedua dalam tindakan ini, yang mana dibuat atas kapasiti peribadinya, maka berdasarkan undang-undang yang mantap, Mahkamah ini berpendapat bahawa Plaintif-Plaintif mempunyai locus standi untuk mengambil tindakan terhadap Defendan Kedua atas kapasitinya sebagai Pengarah Syarikat kepada Defendan Pertama (lihat *Victor Cham & Anor v. Loh Bee Tuan* [2006] 5 MLJ 359).

KESIMPULAN

[48] Sebagai kesimpulan, berdasarkan alasan-alasan di atas, Mahkamah ini menjawab isu undang-undang yang berbangkit dalam tindakan ini seperti yang berikut:

(a) Isu Pertama dijawab sebagai ya, iaitu Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 yang dimasuki antara Plaintif Kedua dengan Defendan Pertama adalah suatu kontrak yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif-Plaintif dan Defendan-Defendan;

(b) Isu Kedua dijawab sebagai ya, iaitu Plaintif-Plaintif berjaya membuktikan tuntutannya terhadap Defendan-Defendan atas imbangan kebarangkalian;

(c) Isu Ketiga dijawab sebagai tidak, iaitu tidak wujud suatu Perjanjian Tambahan (Ekshibit D.10) yang sah, boleh dikuatkuasakan dan mengikat kedua-dua pihak Plaintif Kedua dan Defendan Pertama; dan

(d) Isu Keempat dijawab sebagai tidak, iaitu Defendan-Defendan tidak mempunyai pembelaan yang bermerit.

[49] Memandangkan Plaintif-Plaintif telah berjaya membuktikan kesnya atas imbangan kebarangkalian dan Defendan-Defendan telah memungkiri Perjanjian Jual Beli tersebut apabila gagal membayar baki Harga Jual Beli tersebut kepada Plaintif-Plaintif dalam tempoh masa yang ditetapkan di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut, maka berdasarkan keterangan-keterangan dalam kes ini, Mahkamah ini telah membenarkan tuntutan Plaintif-Plaintif terhadap Defendan-Defendan seperti yang berikut:

(a) Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan;

(b) Pengisytiharan bahawa Defendan-Defendan telah memungkiri terma-terma Perjanjian Jual Beli bertarikh 9/4/2012 apabila gagal untuk menyempurnakan bayaran Baki Harga Jual Beli tersebut sebanyak RM652,320.00 kepada Plaintif Pertama, selaku wakil mutlak/penerima Surat Kuasa Wakil bagi pihak Plaintif Kedua ("Penjual") dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam Perjanjian tersebut;

(c) Deklarasi/Pengisytiharan bahawa Plaintif Kedua berhak untuk melucut wang deposit sebanyak RM50,000.00 yang telah dibayar oleh Defendan Pertama kepada Plaintif Pertama dalam Perjanjian

Jual Beli bertarikh 9/4/2012 ke atas 1/1 bahagian tanah Hakmilik yang berketerangan GM 1755, Lot 3472, Mukim Sena, Daerah Perlis, Negeri Perlis antara Plaintif Kedua dengan Defendan Kedua;

(d) Defendan-Defendan hendaklah membayar faedah di atas baki bayaran pada kadar 10% setahun dari tarikh penyempurnaan Perjanjian Jual Beli sehingga tarikh saman;

(e) Defendan-Defendan hendaklah membayar faedah pada kadar 5% setahun ke atas jumlah Penghakiman dari tarikh saman sehingga ke tarikh penyelesaian penuh; dan

(f) Defendan-Defendan hendaklah membayar kos kepada Plaintif-Plaintif sebanyak RM5,000.00 tertakluk kepada fi alokatur.

[50] Mahkamah ini walau bagaimanapun telah tidak membenarkan tuntutan Plaintif-Plaintif bagi Gantirugi Am, Gantirugi Khas, Gantirugi bagi Kemungkiran Kontrak dan Gantirugi Teladan kepada Plaintif-Plaintif sebanyak RM2,000,000.00 dan gantirugi kehilangan pendapatan masa hadapan kepada Plaintif-Plaintif sebanyak RM1,000,000.00 kerana ia telah gagal dibuktikan oleh Plaintif-Plaintif atas imbangan kebarangkalian.

Bertarikh : 15 Disember 2023

- sgd -

(DR ARIK SANUSI BIN YEOP JOHARI)
Pesuruhjaya Kehakiman
Mahkamah Tinggi Malaya, Kangar
Negeri Perlis

Peguam cara pihak-pihak:

Peguam Cara Plaintif-Plaintif:

Encik Zaidi bin Abdul Hamid
Tetuan Zaidi & Associates
Peguam Bela dan Peguam Cara
No. 446, Tingkat 1
Jalan Pusat Bandar Senawang 18
Pusat Bandar Senawang
70450, Seremban Negeri Sembilan

Peguam Cara Defendan-Defendan:

Encik Mohamad Zaidan bin Daud
Tetuan Hafizul Munzeer & Zaidan
Peguam Bela dan Peguam Cara
No. 45-B, Jalan SG 3/19
Taman Sri Gombak
68100, Batu Caves
Selangor Darul Ehsan